



## COIMA Build to Core

**Trasparenza della promozione delle caratteristiche ambientali e/o sociali e degli investimenti sostenibili su siti web – Pubblicazione ai sensi dell'art. 10, par. 1, del regolamento (UE) 2019/2088, e agli articoli da 25 a 36 del regolamento delegato (UE) 2022/1288**

***Versione: II***

***Data pubblicazione: 24.10.2023***

***Data aggiornamento: 25.11.2025***

### **Sintesi**

COIMA Build to Core (di seguito anche “il prodotto finanziario”, “il Fondo”) promuove caratteristiche ambientali e sociali ai sensi dell'Art.8 del regolamento (UE) 2019/2088 (SFDR).

Il monitoraggio di tali caratteristiche consente di garantire la coerenza delle attività del Fondo con gli Obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite (SDG).

Inoltre, COIMA analizza gli indicatori degli effetti negativi sui fattori di sostenibilità (PAI, *Principal Adverse Impacts*) al fine di comprendere il loro impatto durante la fase d'investimento del fondo e capire quali azioni intraprendere per limitare gli effetti negativi sulla sostenibilità dell'oggetto dell'investimento. COIMA è inoltre firmataria e tiene in considerazione i Principi per gli Investimenti Responsabili delle Nazioni Unite (UN PRI).

La strategia del Fondo prevede attività volte a incrementare nel tempo il valore del capitale, promuovendo allo stesso tempo le caratteristiche ESG degli investimenti. La selezione dei singoli investimenti è volta ad una valorizzazione patrimoniale sostenibile al fine di ottenere effetti positivi in merito al miglioramento e protezione ambientale e all' impatto sulle comunità locali e sull'economia reale del territorio.

L'allocazione degli attivi programmata per perseguire le caratteristiche ambientali e sociali promosse da COIMA Build to Core è pari ad almeno il 16%.

Le metodologie utilizzate per misurare il perseguimento delle caratteristiche promosse dal Fondo includono il monitoraggio dei KPIs relativi allo strumento proprietario del COIMA ESG Metrics.

I dati necessari per determinare le caratteristiche ambientali e sociali del Fondo vengono raccolti su base periodica da data room interne. Infatti, COIMA si impegna a garantire la qualità dei dati raccolti e rendicontati con riferimento al presente prodotto finanziario mediante data room finalizzate alla raccolta, aggregazione e gestione dei dati necessari per la rendicontazione degli indicatori di promozione delle caratteristiche ambientali e sociali e di perseguimento degli obiettivi di investimento sostenibile del Fondo.

La strategia di investimento del Fondo incorpora caratteristiche di sostenibilità ambientale attraverso un rigoroso screening iniziale e una selezione delle opportunità di investimento. Durante la fase di due diligence, il profilo ESG viene valutato utilizzando una metodologia interna che analizza l'impatto economico in relazione al raggiungimento degli obiettivi ESG.

La funzione di Risk Management della SGR supervisiona il processo sopra citato, con l'obiettivo di individuare, misurare, gestire e monitorare su base continuativa tutti i rischi finanziari e di sostenibilità inerenti la strategia di investimento del Fondo e di verificare che il profilo di rischio-rendimento degli investimenti sia in linea con quello obiettivo del Fondo.

COIMA si impegna in un continuo dialogo e coinvolgimento degli stakeholders del Fondo, non solo con il fine di promuovere la sostenibilità e diventare un catalizzatore nell'educazione e nella comunicazione di aspetti ESG, ma anche con il fine di ridurre e mitigare i principali effetti negativi derivanti dai propri investimenti, prevedendo, per esempio, riunioni periodiche con i tenants, per misurare il loro grado di soddisfazione e diffondere la cultura della sostenibilità.

Non è stato al momento designato un indice come parametro di riferimento per soddisfare le caratteristiche ambientali e sociali perseguite dal prodotto finanziario.

### **Nessun obiettivo di investimento sostenibile**

Questo prodotto finanziario promuove caratteristiche ambientali e sociali ai sensi dell'Art. 8 del Reg. EU 2019/2088.

Per quanto concerne i PAI, il Fondo prende in considerazione tutti gli indicatori PAI obbligatori per il settore di riferimento e alcuni PAI facoltativi, nello specifico:

- PAI obbligatori per il settore Real Estate:
  - Fossil Fuel;
  - Energy efficiency.
- PAI facoltativi:
  - GHG Emissions;
  - Energy consumption intensity.

Tali indicatori sono misurati e analizzati dalla SGR a livello di Fondo, che stabilisce fin dall'attività di due diligence tecnica le azioni di mitigazione da adottare. COIMA SGR misura, inoltre, tali indicatori a livello di portafoglio di gestione allo scopo di valutare gli impatti delle scelte di investimento sui fattori di sostenibilità, avendo riguardo alle soglie di tollerabilità. I dati necessari per la determinazione dei PAI vengono raccolti anche in fase di preacquisizione della due diligence sugli asset oggetto dell'investimento.

A tal proposito, i risultati del monitoraggio dei PAI a livello di portafoglio saranno pubblicati sul sito web di COIMA entro il mese di giugno di ogni anno, come richiesto dal Regolamento UE 2019/2088 (SFDR).

Gli investimenti sostenibili di COIMA Build to Core sono allineati alle linee guida dell'OCSE per le imprese multinazionali, ai principi guida delle Nazioni Unite sui diritti umani e al Global Compact delle Nazioni Unite. L'allineamento a tali linee guida internazionali è sostenuto dalla strategia di investimento sostenibile di COIMA e si traduce non solo in un impegno formale, ma anche nell'adozione di una due diligence basata sul rischio, volta a identificare e gestire potenziali impatti negativi in ambiti quali ambiente, diritti umani, corruzione e altre aree coperte dalle Linee Guida. A questo si affianca un dialogo continuo e significativo con gli stakeholder, al fine di garantire la coerenza e l'efficacia dell'approccio adottato.

Inoltre, nelle attività di due diligence degli investimenti COIMA prende in considerazione i principi delle Nazioni Unite per gli investimenti responsabili (UN PRI – *Principle for Responsible Investment*). COIMA richiede inoltre la presa visione del proprio Codice Etico, assicurando che in luoghi a maggior rischio per la salute e la

sicurezza dei lavori, vengano rispettati stringenti requisiti di presidio e controllo, assicurando che vengano rispettate le pari opportunità e i diritti dei lavoratori.

### **Caratteristiche ambientali o sociali del prodotto finanziario**

Il Fondo promuove caratteristiche ambientali e sociali ai sensi dell'Art.8 del Reg. EU 2019/2088.

L'obiettivo di COIMA Build to Core è quello di fornire una crescita del capitale a lungo termine, promuovendo allo stesso tempo le caratteristiche ESG (i.e. Environmental, Social and Governance) integrando il rischio di sostenibilità nel processo di investimento.

Il monitoraggio di tali caratteristiche consente di garantire la coerenza delle attività del Fondo con gli Obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite (SDG), i quali si concretizzano nello sviluppo di infrastrutture di qualità, affidabili, sostenibili e resilienti (SDG 9), e nel miglioramento della pianificazione urbana e di infrastrutture per ridurre il loro impatto ambientale negativo (SDG 11).

Le caratteristiche di sostenibilità del Fondo sono da raggiungere durante la sua vita utile e indirizzano le decisioni di investimento che andranno prese di volta in volta per ciascun asset.

### **Strategia di Investimento**

Il processo di investimento comprende l'analisi delle attività di riqualificazione e/o ottimizzazione degli immobili necessarie per migliorarne la performance ambientale e l'efficienza energetica nella gestione.

Durante la fase di investimento, la gestione del rischio di sostenibilità si articola nelle seguenti attività:

- Screening e selezione delle opportunità di investimento (negative screening): questa attività viene svolta sulla base di specifici criteri di esclusione. I criteri di esclusione considerati sono i seguenti:
  - Esclusione della possibilità di sviluppare in aree naturali protette;
  - Esclusione della possibilità di costruire nuovi edifici destinati all'estrazione, allo stoccaggio, al trasporto o alla produzione di combustibili fossili.
- Due Diligence: la due diligence viene eseguita con l'obiettivo di
  - Comprendere i rischi finanziari e quello di sostenibilità dell'investimento
  - Verificare che il profilo di rischio-rendimento sia in linea con il profilo di rischio del Fondo
- Calcolare il rischio di sostenibilità associato all'investimento tramite il COIMA ESG Metrics analizza:
  - Situazione "as-is": valutazione del rischio associato all'investimento al momento dell'acquisizione e durante tutto il periodo di gestione;
  - Situazione "target": valutazione del rischio associato all'investimento a seguito degli interventi di riqualificazione o la nuova costruzione dell'immobile.

Tale analisi verrà condotta anche durante la fase di gestione dell'investimento.

Gli elementi vincolanti la strategia di investimento possono essere ricondotti a:

- Rating ESG calcolato tramite COIMA ESG Metrics pari a massimo: 40/100

- Due criteri di esclusione<sup>1</sup>:
  - Esclusione della possibilità di sviluppare in aree naturali protette
  - Esclusione della possibilità di costruire nuovi edifici destinati all'estrazione, allo stoccaggio, al trasporto o alla produzione di combustibili fossili

La strategia e il processo di investimento ESG del Fondo sono monitorati regolarmente sulla base di specifici ruoli e responsabilità attribuiti alla governance sotto descritta ed in particolare dal Fund Manager con il contributo del Sustainable Innovation Committee (SIC):

- Consiglio di Amministrazione: approva le operazioni di investimento, il business plan del Fondo e degli investimenti e le eventuali variazioni annuali, tenuto conto della Politica di Integrazione dei Rischi di Sostenibilità nei Processi di investimento
- Comitato Investimenti: è responsabile dell'applicazione al processo di scelta di ciascun investimento delle linee guida in materia ESG definite nella Politica di Integrazione dei Rischi di Sostenibilità nei Processi di investimento. Detiene una funzione consultiva nella definizione delle proposte da presentare al Consiglio di Amministrazione in merito alle tematiche di investimento sostenibile e responsabile, volte a garantire l'innovazione di metodologie e processi adottati, il monitoraggio del rispetto degli indicatori ESG e delle modalità con cui gli stessi sono tenuti in considerazione per i diversi prodotti e servizi offerti alla clientela
- *COIMA Sustainable Innovation Committee (SIC)*: è un comitato consultivo e propositivo istituito a supporto dell'Amministratore Delegato di COIMA SGR nella gestione aziendale delle tematiche "ESG" (Environmental, Social & Governance), dell'"Impact Investing" ed innovazione di prodotto.
- Funzioni di Controllo: la funzione di Risk Management è deputata al controllo e alla valutazione degli impatti dei fattori ESG sul rischio del Fondo e sul suo rendimento finanziario

In merito alla politica per la valutazione delle prassi di buona governance delle imprese beneficiarie degli investimenti si evidenzia che stante la tipologia di asset class, nonché le caratteristiche intrinseche del settore immobiliare, tale valutazione risulta di limitata applicazione.

Tuttavia, COIMA garantisce il rispetto dei requisiti di buona governance in tutti i propri processi, grazie a un sistema di presidi, politiche e un corpo procedurale finalizzati ad assicurare standard gestionali solidi e una governance trasparente, etica ed efficace. Le strutture organizzative comprendono organi di governo ben definiti e comitati indipendenti, tra cui il Comitato Rischi, il Comitato Conflitti e il Comitato Sostenibilità e Innovazione. La gestione del rischio, integrata con principi ESG e descritta nella Politica per l'Integrazione dei Rischi di Sostenibilità nei Processi di Investimento, è supportata da processi decisionali trasparenti e sistemi di controllo efficaci.

Il sistema di governance di COIMA è concepito per assicurare la massima trasparenza nei confronti degli stakeholder, il rispetto degli obblighi fiscali e legali, il monitoraggio e l'aggiornamento continuo della mappatura dei conflitti di interesse, oltre a mitigare il rischio di corruzione attraverso processi decisionali tracciabili e l'attività di supervisione svolta dai comitati indipendenti.

<sup>1</sup> Si precisa che le esclusioni previste all'articolo 12, paragrafo 1, lettere da a) a g), del RDC (UE) 2020/1818 si applicano esclusivamente alle partecipazioni societarie eventualmente detenute dal fondo, senza estendersi agli immobili da questo posseduti direttamente.

COIMA si impegna, inoltre, a valorizzare il proprio personale attraverso politiche orientate alla diversità, all'inclusione e alla parità di genere. Infine, in materia di remunerazione, COIMA applica una politica retributiva uniforme per tutti i livelli organizzativi, differenziata unicamente in base alle responsabilità e all'esperienza, il cui rispetto è costantemente monitorato dal Comitato Remunerazione.

### **Quota degli investimenti**

L'allocazione programmata per perseguire le caratteristiche ambientali e sociali promosse da COIMA Build to Core, nel rispetto degli elementi vincolanti di cui al paragrafo precedente, è pari ad almeno il 16% degli investimenti.

La restante parte comprende gli investimenti rimanenti del prodotto finanziario che non sono allineati alle caratteristiche ambientali e/o sociali, né sono considerati investimenti sostenibili. Si evidenzia che, anche per questi investimenti, vengono rispettati i criteri di esclusione della strategia di investimento del prodotto finanziario e viene effettuata un'analisi del rischio di sostenibilità.

Inoltre, si sottolinea che COIMA Build to Core non utilizza derivati per conseguire le caratteristiche A/S promosse dal prodotto finanziario ma unicamente come copertura dei rischi.

### **Monitoraggio delle caratteristiche ambientali o sociali**

Durante l'intero ciclo di vita del prodotto finanziario viene eseguita una procedura rigorosa per il monitoraggio delle prestazioni del Fondo. Attraverso gli indicatori di sostenibilità (KPIs) identificati all'interno del COIMA ESG Metrics (nel paragrafo successivo viene fornita una descrizione della metodologia), viene valutato il perseguimento delle caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo; a tal proposito, vengono considerate eventuali azioni correttive da intraprendere per migliorare le performance ESG del Fondo o ridurre i rischi ESG dello stesso. La funzione di Risk Management supervisiona l'intero processo.

Agli investitori sarà fornita una relazione periodica che illustra l'evoluzione della performance ESG e finanziaria dell'investimento, rispetto ai target individuati: l'identificazione, l'analisi e la gestione continua dei rischi e delle opportunità ESG sono parte integrante della gestione attiva di asset di proprietà del Fondo.

### **Metodologie**

Il raggiungimento degli obiettivi sostenibili che il Fondo persegue viene valutato e misurato attraverso KPIs identificati all'interno dello strumento COIMA ESG Metrics; uno strumento proprietario di misurazione e monitoraggio che permette di ottenere una valutazione quantitativa sotto forma di rating su base 100 del contributo fornito dall'investimento alle dimensioni di sostenibilità sottoindicate. In particolare, il processo di investimento nel Fondo è vincolato al raggiungimento di un rating ESG massimo, pari a 40/100, che sarà monitorato durante tutta la vita del Fondo e misura il rischio ESG massimo che può avere l'investimento.

Il COIMA ESG Metrics include tre ambiti di intervento:

- Environmental, ambito in cui sono identificati rischi e relativi obiettivi e parametri ambientali:
  - Calcolo del rischio fisico dell'asset;

- Calcolo del rischio di transizione dell'asset;
- Applicazione di certificazioni volontarie ambientali (es. LEED® Leadership in Energy and Environmental Design) di edificio e quartiere
- Social, ambito in cui vengono identificati rischi e relativi obiettivi e parametri in termini di integrazione e/o impatto sociale come:
  - Condizioni di lavoro (Decent working conditions);
  - Condizioni di vita e benessere (Living standards and well-being);
  - Comunità e società;
  - Engagement e relazione con gli stakeholder
- Governance, ambito in cui vengono identificati rischi e relativi obiettivi e parametri in termini di corporate governance di sostenibilità:
  - Etica;
  - Trasparenza;
  - Rating ESG della società

È inoltre opportuno precisare che il monitoraggio degli indicatori di riferimento per il conseguimento degli obiettivi di investimento sostenibile viene misurato su tutti gli immobili detenuti per l'intero anno di rendicontazione, escludendo gli asset non rilevanti, in quanto non ammissibili ai fini del calcolo, come per esempio aree o edifici dedicati ad autorimessa e/o aree accessorie non soggette ad Attestato di Prestazione Energetica.

### **Fonti e trattamento dei dati**

I dati necessari per determinare le caratteristiche ambientali e sociali oppure gli obiettivi di sostenibilità dell'investimento vengono raccolti su base periodica da data room interne. In tali data room, sono disponibili informazioni in merito ai materiali utilizzati, all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile, alle certificazioni di sostenibilità raggiunte etc. In alcuni casi i dati vengono ricavati anche da database pubblici regionali o nazionali mentre, i dati relativi ai consumi e prestazioni di conduttori o fornitori, vengono raccolti tramite compilazione di specifici questionari relativi alle loro performance ESG.

La qualità dei dati è verificata tramite misure di controllo che vengono effettuate in fase di due diligence e di controllo periodico annuale. Nella maggior parte dei casi i dati sono effettivi e reali, ma ove necessario vengono effettuate stime, che potrebbero verificarsi in quanto la copertura dei dati che proviene da terze parti non è direttamente controllabile da COIMA.

### **Limitazioni delle metodologie e dei dati**

COIMA si impegna a garantire la qualità dei dati raccolti e rendicontati con riferimento al presente prodotto finanziario mediante data room finalizzate alla raccolta, aggregazione e gestione dei dati necessari per la

rendicontazione degli indicatori di promozione delle caratteristiche ambientali e sociali e di perseguimento degli obiettivi di investimento sostenibile del Fondo.

Per quanto concerne i dati ambientali, in merito al rischio fisico e al rischio di transizione, COIMA utilizza strumenti di terze parti. La mancanza di una linea guida sui parametri e sugli scenari di riferimento rende tuttavia difficile la comparabilità dei dati a livello di mercato. Ciononostante, COIMA non valuta conseguenze significative sull'attendibilità della misurazione dei dati che consentono la determinazione delle caratteristiche ambientali e degli obiettivi di investimento sostenibile del Fondo.

Per quanto concerne i dati sociali, al momento della stesura del documento la Tassonomia Sociale è in corso di finalizzazione, pertanto, in merito ai primi due indicatori sociali esplicitati nella sezione "Metodologie", vengono attuati requisiti non necessariamente allineati rispetto a quanto verrà chiesto nella versione definitiva della Tassonomia Sociale.

Inoltre, per quanto concerne i dati relativi a "Stakeholder engagement", tale dato verrà progressivamente raccolto da tenant e contractor, potrà pertanto essere stimato o meno sulla base della disponibilità di informazioni ricevute dagli stakeholder. In qualunque caso COIMA cercherà di ridurre al minimo il ricorso a stime, in modo che le caratteristiche dell'investimento non ne vengano inficiate.

## **Due Diligence**

La funzione di Risk Management supervisiona l'intero processo di due diligence, che viene eseguita con l'obiettivo di:

- a. comprendere i rischi di investimento e quelli ESG associati agli investimenti attraverso la valutazione di specifici elementi inclusi nel COIMA ESG Metrics;
- b. verificare che il profilo di rischio-rendimento sia in linea con il profilo di rischio del Fondo;
- c. verificare l'allineamento agli obiettivi Tassonomici;
- d. analizzare gli ambiti di miglioramento sotto il profilo degli obiettivi ESG dell'investimento identificati, allo scopo di individuare una situazione "as-is" e una situazione "target".

Gli esiti dell'analisi e i target ESG per la gestione dell'investimento sono integrati nel memorandum di investimento presentato al Comitato Investimenti e al Consiglio, nel quale è contenuta anche una sintesi delle principali risultanze della due diligence.

## **Politiche di impegno**

Le preferenze di investimento, oltre al coinvolgimento degli stakeholder, sono elementi cruciali per il business di COIMA: la collaborazione è parte integrante di tutti i progetti ed è necessaria per ottenere i migliori risultati sul mercato ed essere un catalizzatore nell'educazione e nella comunicazione di questioni ESG.

Attraverso l'impegno con gli Stakeholder COIMA mira non solo a promuovere la sostenibilità ma anche a ridurre e mitigare i principali effetti negativi derivanti dai propri investimenti. Gli eventi culturali organizzati dalla Fondazione Riccardo Catella, ad esempio, intendono coinvolgere il settore pubblico e del no profit con l'obiettivo di sviluppare progetti civici per la comunità volti a diffondere la cultura della sostenibilità e promuovere un approccio responsabile nello sviluppo urbano. Questa cultura viene ulteriormente sviluppata

con il coinvolgimento di appaltatori e fornitori di servizi ingaggiati nel processo di costruzione/riqualificazione di edifici, ai quali viene ricordata l'importanza dell'utilizzo di materiali ecosostenibili e il più possibile riciclati, al fine di promuovere circolarità economica e utilizzo di fonti rinnovabili.

Nelle riunioni con i conduttori, in cui viene misurato anche il grado di soddisfazione sulla gestione dell'immobile, si mira inoltre a sottolineare la necessità di adottare comportamenti sostenibili all'interno delle proprie case e uffici invogliando un minore consumo energia, ove possibile. Allo stesso modo l'engagement con designer e architetti ha il fine di promuovere la riduzione dell'utilizzo di energia e di emissioni di gas a effetto serra, attraverso lo sviluppo di edifici caratterizzati da avanzati sistemi di isolamento e areazione e l'utilizzo di apparecchiature/elettrodomestici a basso consumo energetico.

Infine, COIMA è consapevole dell'influenza che le scelte di investitori e partner hanno nella promozione di un futuro più sostenibile. Per questo motivo la Società si impegna a promuovere la scelta di investimenti ESG durante gli aggiornamenti trimestrali e a ogni convegno ed evento di settore, al fine di indirizzare i due gruppi verso investimenti sempre più sostenibili.

#### **Indice di riferimento designato**

Non è stato al momento designato un indice come parametro di riferimento per soddisfare le caratteristiche ambientali e sociali perseguiti dal prodotto finanziario.